

La Ley 108-87 requiere el cierre de la NSRR seis meses luego de haber sido aprobada dicha ley el 30 de septiembre de 2003. A consecuencia de ello y en cumplimiento de la misma, la NSRR cesó sus operaciones el 31 de marzo de 2004 y posteriormente fue re-designada como una NAPR. La Marina identificó alternativas para la disposición de la NAPR basadas en las políticas de la Marina en cuanto al cierre de la base y las acciones de disposición. La Sección 2.1 resume el desarrollo del Plan de Re-uso para la NAPR y cómo ese Plan define los límites analíticos para los impactos potenciales de la acción propuesta. Las Secciones 2.2 y 2.3 describen la Alternativa de No Tomar Acción y cómo se desarrollaron las alternativas de disposición para la NAPR. Se evaluaron dos alternativas: (1) con una limpieza de la propiedad que fuera cónsona con los usos históricos del terreno y (2) con una limpieza de la propiedad que fuera cónsona con el Plan de Re-uso. Ambas alternativas de disposición comprenderían la transferencia de la propiedad con limitaciones impuestas por la Marina para el re-uso futuro, basadas en el nivel respectivo de limpieza que se efectúe.

Conforme a los reglamentos del CEQ en cuanto a la implementación de la NEPA, las alternativas que se han examinado incluyen una gama de alternativas razonables. Aunque la acción propuesta de la Marina es la disposición de la propiedad de la NAPR, no su re-desarrollo, las restricciones impuestas por la Marina sobre el uso del terreno podrían afectar el potencial a largo plazo para el desarrollo de la propiedad. Por tanto, las dos alternativas que se contemplan en este documento son (1) la disposición con solamente aquellas restricciones necesarias para proteger la salud humana y el medioambiente que sean cónsonas con el uso histórico del terreno y (2) la disposición con aquellas restricciones necesarias para proteger la salud humana y el ambiente que

sean cónsonas con el uso de terrenos que se contempla en el Plan de Re-uso de la LRA. Estas son las dos alternativas contempladas originalmente para la disposición de la NAPR; sin embargo, las mismas demostraron ser prácticamente idénticas porque los nuevos usos propuestos por la LRA eran paralelos a los usos históricos del terreno. Dado que no había diferencias prácticas entre las dos, se han fusionado estas alternativas para fines de este documento (ver la Sección 2.3). La EA examina la disposición con restricciones que la ley requiere conforme a los usos históricos del terreno. Se consideró también la Alternativa de No Tomar Acción, la cual implicaría poner la NAPR en estado inactivo aunque manteniéndola para algún uso potencial futuro por parte del gobierno federal.

2.1 Desarrollo del Plan de Re-uso

La LRA desarrolló el Plan de Re-uso dentro del contexto de tres políticas claves que sirvieron de guía. Estas políticas surgieron de las visitas al lugar y el análisis del mismo, los valores de la comunidad expresados en vistas públicas con la LRA y dentro de la LRA, así como también de entidades que sometieron Notificaciones de Interés para con las Transferencias de Beneficio Público [Public Benefit Conveyances (PBCs)] potenciales. Las tres políticas que sirven de guía para el Plan de Re-uso de la LRA son:

1. Apoyo para el bienestar económico de Puerto Rico;
2. Reconocimiento de las necesidades existentes de las comunidades adyacentes a la NAPR; y
3. Énfasis en usos acuáticos.

2.1.1 Usos de Terreno Propuestos

El Plan de Re-uso para la NAPR fue el resultado de un análisis abarcador que hiciera la LRA del contexto regional del lugar; sus condiciones naturales existentes; la infraestructura, instalaciones y usos de terreno existentes; así como la demanda en el mercado para usos alternativos y la consideración del insumo de la comunidad en cuanto a los usos y servicios para los que pudiese ajustarse la NAPR. La meta primordial de reducir el impacto económico negativo inmediato que habría de tener el cierre de la base sobre la región circundante mientras se creaba un plan de re-uso dinámico que llevase al

desarrollo socio-económico de la región y del Estado Libre Asociado de Puerto Rico fue la motivación detrás de la preparación del plan.

Los usos propuestos incorporados al Plan de Re-uso maximizan el re-uso potencial de la infraestructura existente y abarcan seis categorías amplias, según se enumeran a continuación:

1. Desarrollo económico;
2. Usos públicos, educativos e institucionales;
3. Usos residenciales;
4. Espacios abiertos y recreativos;
5. Conservación; y
6. Turismo.

2.1.2 Fases

El Plan de Re-uso de la LRA divide el mapa de re-uso propuesto para la NAPR en nueve zonas (ver la Figura 2-1). El programa de uso de terrenos, extensión y desarrollo propuesto (e.g., número de unidades de viviendas residenciales, habitaciones de hotel, pies cuadrados en edificios, etc.) para cada zona se presenta en la Tabla 2-1. La Tabla 2-1 se basa en el Plan de Re-uso final según lo aprobara el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano. Aunque se cita en el Plan de Re-uso Final, la extensión de terreno que se indica en la tabla puede cambiar ligeramente cuando se haga la agrimensura de la propiedad. La Tabla 2-1 también ofrece estimados preliminares de empleos totales (18,200 a 19,700) y el total de residentes (6,257) al cabo de 30 años o un poco más de desarrollo.

Puesto que se está proponiendo que el re-desarrollo de la NAPR ocurra a lo largo de un periodo de 34 años, el Plan de Re-uso se divide en cuatro fases: Fase I (años 2004-2005) consiste en la venta pública y disposición de la propiedad de la NAPR. (Se anticipa que los años de implementación para la Fase I se revisarán para que reflejen la fecha de publicación revisada del Plan de Re-uso Final). Durante la Fase II (años 2006-2013), se estaría utilizando la infraestructura existente al máximo. La Figura 2-2 muestra cómo se podrían desarrollar estas áreas en la NAPR. La Fase III (años 2014-2023) y la Fase IV (años 2024-2037) proponen un re-desarrollo de mayor densidad e intensidad que

los usos de terreno existentes (Tabla 2-2). Se anticipa que para el 2037 estaría completamente construido el re-desarrollo propuesto.

La Figura 2-3 esboza el escenario de re-uso propuesto para cuando esté completamente construido el nuevo desarrollo. Es necesariamente ilustrativo y deberá variar según las condiciones del mercado reales, la disponibilidad y obligación de fondos, decisiones de política tomadas por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico y el nivel de interés y compromiso que tengan los desarrolladores, inversionistas y usuarios del sector privado.

2.1.3 Mejoras a la Infraestructura

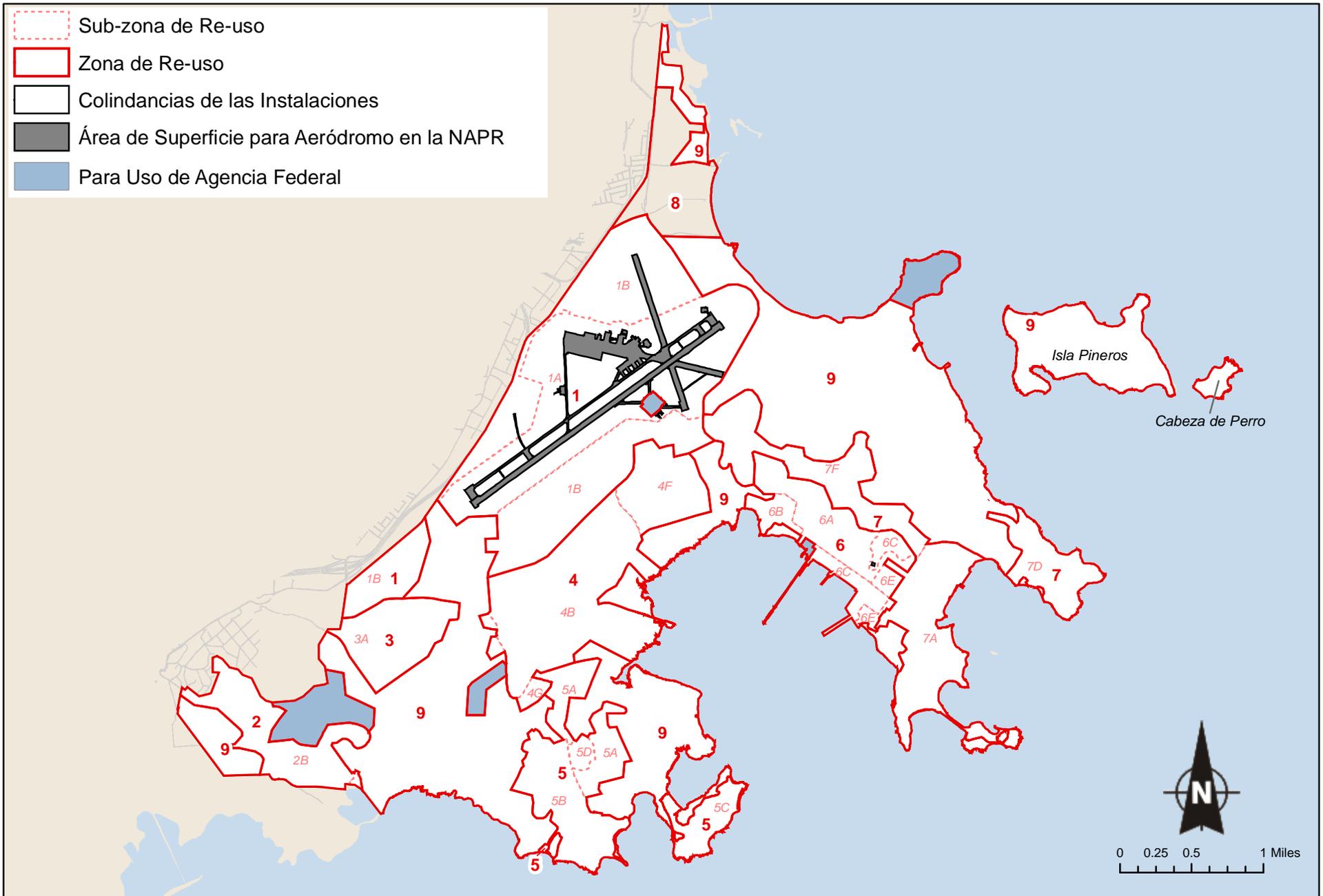
El Plan de Re-uso supone que durante las Fases I y II las capacidades existentes serían adecuadas, necesitando solamente unas reconfiguraciones menores. Se necesitarían mejoras sustanciales a la infraestructura para apoyar el Plan de Re-uso al momento de completar las Fases III y IV, incluyendo mejoras significativas a las carreteras y los servicios públicos (agua, alcantarillados, drenaje pluvial, energía eléctrica y telecomunicaciones).

2.2 Identificación de Alternativas Razonables

El proceso de identificar y seleccionar alternativas razonables para la disposición de la NAPR evolucionó mientras se completaba el ECP y el Plan de Re-uso. La Marina consideró las siguientes alternativas de disposición.

2.2.1 Disposición de la NAPR con Restricciones Necesarias para Mantener Congruencia con los Usos Históricos del Terreno

Esta alternativa de disposición involucraría la transferencia directa de la titularidad de aproximadamente 8,435 acres excedentes en la propiedad de la Marina en la NAPR. La Marina impondría aquellas restricciones necesarias para proteger la salud humana y el ambiente como también para mantener la congruencia con los usos históricos de los terrenos de la propiedad estando bajo la titularidad de la Marina. Se instituirían controles de uso de terrenos (LUCs) de acuerdo a este uso histórico del terreno y la aprobación de la EPA.



Fuente: Geo-Marine, 2005; ESRI, 2004

Figura 2-1
Zonas de Re-uso Propuestas
Actividad Naval en Puerto Rico

Tabla 2-1 Zonas de Re-uso Propuestas y Usos de Terreno en la NAPR

			Acres			Programa			
			Terreno Baldío Desarrollable ^a	Desarrollo Existente Disponible para Re-desarrollo ^b	Total Disponible para Re-uso ^c	Descripción del Programa	Acres Brutos	Empleos Proyectados con Construcción Completa	Residentes Proyectados con Construcción Completa
Zona	Sub-Zona	Uso de Terreno							
1 Aeropuerto	1A	Aeropuerto	117.6	655.7	773.3	Aviación comercial y general; carga	773.3	ASD	0
	1B	Industrial	768.3	93.0	861.3	6.9 millones de pies cuadrados (SF) industrial y manufactura ^d	528.0	6,900	NA
	Subtotal			885.9	748.7	1,634.6			
2 Bundy	2A	Gobierno/Institucional; Residencial	48.8	56.8	105.6	50,000-120,000 SF centro de aprendizaje;	105.6	380	663
	2B	Alojamiento moderado; residencial	11.4	12.6	24.0	200 habitaciones de huéspedes; 26-52 unidades de vivienda	24.0	100	117
	2C	Alojamiento moderado; residencial	18.6	14.6	33.2	200 habitaciones de huéspedes; 33-66 unidades de vivienda	33.0	100	150
	2D	Planta de tratamiento de aguas negras	0.8	NA	0.8	No hay cambios en el uso	0.8	ASD	0
	Subtotal			79.6	84.0	163.6			
3 Campo de golf	3A	Campo de golf de 9-hoyos	6.3	65.4	71.7	3A y 3B; campo de golf municipal de 18-hoyos	166.8	15	NA
	3B	9 hoyos adicionales	81.6	13.5	95.1				
	Subtotal			87.9	78.9	166.8			
4 Centro del Pueblo	4A	Residencial	42.7	0.7	43.4	100 unidades de vivienda	43.4	ASD	300
	4B	Uso Mixto	24.1	6.7	31.8	150,000 SF comercial	15.0	600	NA
	4C	Residencial	21.4	24.6	46.0	184 unidades de vivienda	46.0	ASD	552
	4D	Uso Mixto	56.3	62.8	119.1	650,000 SF oficina, centro de llamadas, oficina profesional, detallista	119.1	2,600	NA
	4E	Residencial	22.4	14.4	36.8	Posible re-uso de apartamentos recién construidos (150 unidades); nueva construcción de 80 unidades de vivienda.	36.8	ASD	575

2-6

Tabla 2-1 Zonas de Re-uso Propuestas y Usos de Terreno en la NAPR

Zona	Sub-Zona	Uso de Terreno	Acres			Programa			
			Terreno Baldío Desarrollable ^a	Desarrollo Existente Disponible para Re-desarrollo ^b	Total Disponible para Re-uso ^c	Descripción del Programa	Acres Brutos	Empleos Proyectados con Construcción Completa	Residentes Proyectados con Construcción Completa
	4F	Recinto Universitario	88.2	77.4	165.6	900,000 SF salones de clase, laboratorios de investigación, dormitorios y otras instalaciones de apoyo a la universidad	165.6	ASD	900
	4G	Escuela Pública	2.7	14.1	16.8	Re-uso de escuela elemental existente como escuela intermedia/superior	16.8	ASD	NA
	Subtotal			258.8	200.7	459.5			
5 Residencial	5A	Residencial con Plan Maestro	120.0	36.0	156.0	5A, 5B, 5C; 1,200 unidades de vivienda	156.0	ASD	3,000
	5B	Residencial con Plan Maestro	36.8	177.0	213.8	Incluido en el 5A	213.8	ASD	Incluido en el 5A
	5C	Residencial con Plan Maestro	23.0	70.0	93.0	Incluido en el 5A	93.0	ASD	Incluido en el 5A
	5D	Escuela Privada	0.1	21.9	22.0	Re-uso de escuela intermedia/superior existente como escuela bilingüe privada	22.0	50	NA
	Subtotal			179.9	304.9	484.8			
6 Puerto	6A	Industrial	33.2	40.7	73.9	Finca de tanques de combustible	73.9	ASD	NA
	6B	Marina de botes recreativos expandida y comercial marítimo (detal, restaurante, turismo)	3.9	36.3	40.2	Marina de 250 atracaderos; 10,000 SF comercial marítimo	40.2	40	NA
	6C	Comercial marítimo (detal, restaurante, turismo)	3.8	39.9	43.7	50,000 SF comercial marítimo (en fases)	43.7	100	NA
	6D	Hospital	4.7	22.5	27.2	Re-uso de hospital existente	27.2	ASD	NA
	6E	Terminal de lancha para pasajeros/carga y usos relacionados	0.0	60.3	60.3	±300,000 SF comercial y espacio de almacén; Terminal de lanchas	60.3	400	NA
	Subtotal			45.6	199.7	245.3			

2-7

Tabla 2-1 Zonas de Re-uso Propuestas y Usos de Terreno en la NAPR

Zona			Acres			Programa			
			Terreno Baldío Desarrollable ^a	Desarrollo Existente Disponible para Re-desarrollo ^b	Total Disponible para Re-uso ^c	Descripción del Programa	Acres Brutos	Empleos Proyectados con Construcción Completa	Residentes Proyectados con Construcción Completa
7 Parque de Ciencias	7A	Parque de Ciencias	53.5	105.0	158.5	75 acres R&D = 800,000 - 1.1 millón SF	75.0	2,500-4,000	NA
	7B	Parque de Ciencias, Centro de Conferencias	76.1	66.2	142.3	Centro de conferencias con alcance para 250 habitaciones y espacios abiertos, parque pasivo o campo de golf	142.3	250	NA
	7C	Parque de Ciencias, Centro de Conferencias	13.3	7.0	20.3	Porción de centro de conferencias (habitaciones y salones)	20.3	Incluido en el 7B	NA
	7D	Parque de Ciencias, Centro de Conferencias	66.3	4.5	70.8	Porción de centro de conferencias (habitaciones y salones)	70.8	Incluido en el 7B	NA
	7E	Parque de Ciencias, Centro de Conferencias	40.0	8.5	48.5	Porción de centro de conferencias (habitaciones y salones)	48.5	Incluido en el 7B	NA
	7F	Puerto al Parque de Ciencias	158.1	14.6	172.7	1,250,000 SF R&D	115.0	4,200	NA
	Subtotal			407.3	205.8	613.1			
8 Portón Norte		Reserva de espacio abierto	100.4	0.0	100.4	Portón a la base; espacio abierto	100.4	0	0
	Subtotal			100.4	0.0	100.4			
Subtotal Sin Áreas de Conservación			2,045.4	1,822.7	3,868.1				
9 Conservación		Áreas de Conservación	0.0	0.0	0.0	Conservación	3,386.9	ASD	ASD
Total de Todas las Zonas			2,045.4	1,822.7	3,686.1		Alto Bajo	18,235 19,735	6,257

2-8

Tabla 2-1 Zonas de Re-uso Propuestas y Usos de Terreno en la NAPR

Zona	Sub-Zona	Uso de Terreno	Acres			Programa			
			Terreno Baldío Desarrollable ^a	Desarrollo Existente Disponible para Re-desarrollo ^b	Total Disponible para Re-uso ^c	Descripción del Programa	Acres Brutos	Empleos Proyectados con Construcción Completa	Residentes Proyectados con Construcción Completa

Fuente: CB Richard Ellis et al. Citado en *Naval Station Roosevelt Roads Reuse Plan*, preparado para la Autoridad de Re-desarrollo Local y el Departamento de Desarrollo Económico y Comercio, Estado Libre Asociado de Puerto Rico, 21 de septiembre de 2004.

Notas:

- ^a Terreno Baldío Desarrollable = total de acres menos: humedales, manglares, desarrollo existente y terreno sin desarrollar con inclinación de 15%.
- ^b Desarrollo Existente Disponible para Re-desarrollo = Acres Desarrollados Existentes menos Lugares Operacionalmente Significativos.
- ^c Total Disponible para Re-uso = Columna D + Columna E.
- ^d 861.3 acres menos 125.3 acres en el extremo oeste de la Pista 7-25 y menos 208.3 acres al este de la Pista 18 = aprox. 528 acres.

Key:

- NA = No aplica.
- R&D = Investigación y desarrollo.
- SF = Pies cuadrados.
- ASD = A ser determinado.

2.2.2 Disposición de la NAPR con Restricciones Necesarias para Mantener la Congruencia con el Plan de Re-uso

Esta alternativa de disposición involucraría la transferencia directa de la titularidad de aproximadamente 8,435 acres excedentes en la propiedad de la Marina en la NAPR. La Marina impondría aquellas restricciones necesarias para proteger la salud humana y el ambiente como también para mantener la congruencia con el Plan de Re-uso propuesto para la propiedad. Se instituirían LUCs conforme al uso futuro del terreno y la propuesta en el Plan de Re-uso, con la aprobación de la EPA.

2.3 Alternativas Evaluadas en esta EA

Según se ha indicado anteriormente, la meta primordial del Plan de Re-uso de la LRA es reducir el impacto económico negativo inmediato del cierre de la base sobre la región circundante. Para esto es necesario que el re-desarrollo se complete de manera oportuna, evitando demoras extensas asociadas a los requisitos de permisología de las agencias y las actividades de remediación en el lugar. A esos fines, la LRA ha trabajado diligentemente y muy de cerca con la Marina para desarrollar un escenario de re-uso que maximice la infraestructura existente en la NAPR a la vez que evade o hace ajustes para las áreas restringidas por recursos naturales significativos, propiedades históricas y lugares de limpieza.

Como resultado de la estrecha coordinación entre la LRA y la Marina durante la preparación del Plan de Re-uso, cada uno de los usos de terreno propuestos hasta la Fase II son esencialmente cónsonos con los usos de terreno existentes. Por ejemplo, el nuevo desarrollo residencial y de alojamiento estaría localizado dentro de las áreas de vivienda familiar ya existentes en Capehart y Bundy, mientras que el desarrollo industrial estaría ubicado en un área sin desarrollar adyacente a la pista aérea existente. Otras áreas con desarrollo existente en la NAPR, tales como la pista aérea y la finca de combustible, se le estarían transfiriendo a los nuevos propietarios y se mantendrían con su uso actual. Los grandes tractos de terreno sin desarrollar que consisten de recursos naturales sensitivos se estarían designando como áreas de conservación, protegiéndose del desarrollo futuro. La Sección 4.1 incluye un análisis adicional sobre la compatibilidad de usos históricos y propuestos para los terrenos.

Puesto que el Plan de Re-uso se desarrolló teniendo presente el uso de la infraestructura y las instalaciones existentes, el re-uso propuesto para los terrenos es muy

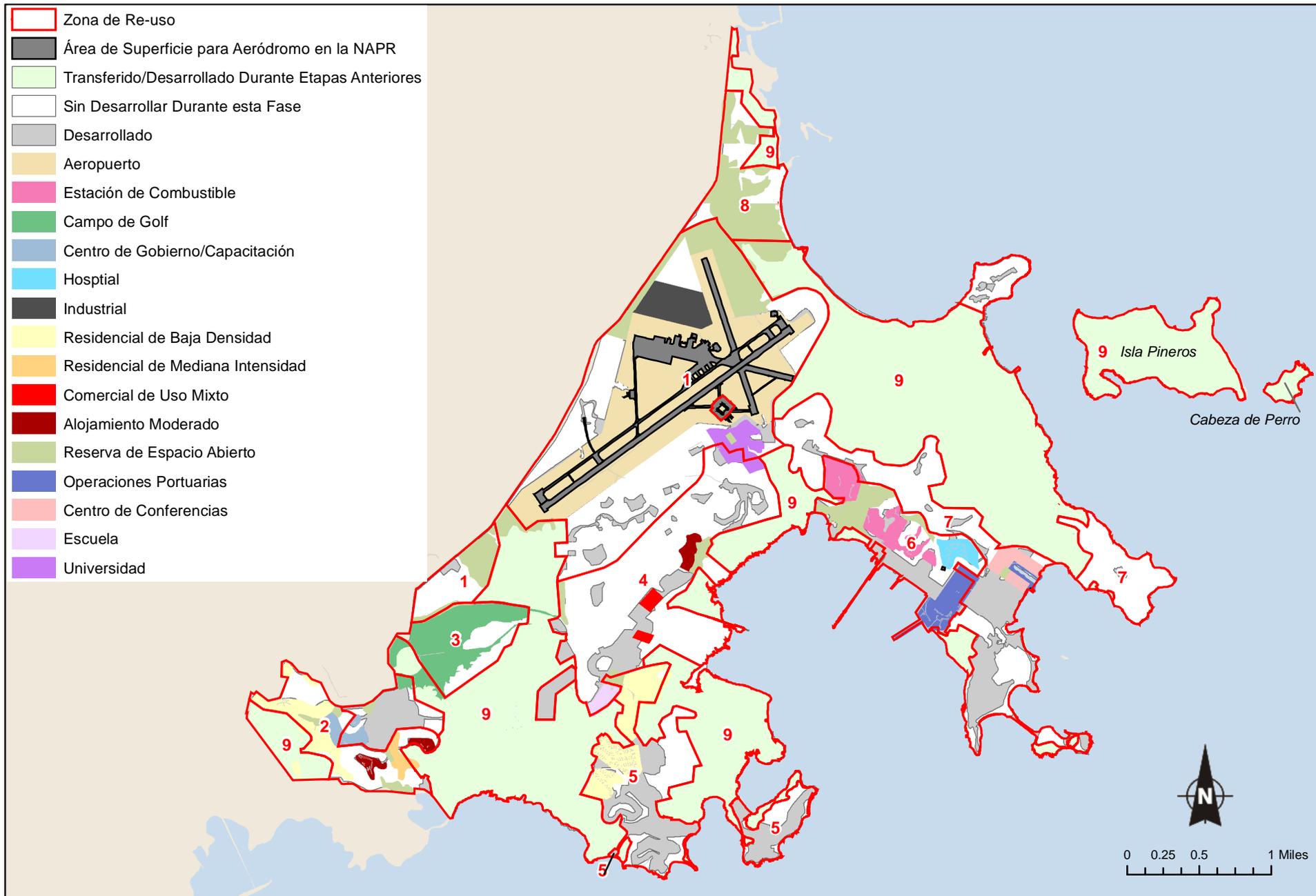
similar a los usos históricos antes de que la NSRR cesara sus operaciones. Más aún, ya que los usos históricos y propuestos son congruentes, aquellas restricciones que la Marina necesitase instituir serían casi idénticas bajo ambas alternativas de disposición. Por ende, estas dos alternativas de acción se han combinado en una sola para su evaluación en más detalle y se ha denominado la Alternativa Preferida a través del resto de esta EA. La Marina reconoce que la presentación de una sola forma de implementar las directrices del Congreso para disponer de la propiedad de la NAPR es inusual, pero no hay otras alternativas razonables para la disposición de la NAPR susceptibles a un análisis significativo. A continuación se ofrece una descripción de la alternativa preferida.

2.3.1 Alternativa Preferida

La alternativa preferida es la disposición de aproximadamente 8,435 acres del excedente de la propiedad de la Marina en la NAPR. Esta disposición se lograría mediante una transferencia directa de la titularidad sujeta a aquellas restricciones sobre la propiedad que sean cónsonas con el uso histórico de la misma, lo cual también sería esencialmente cónsono con el Plan de Re-uso. La Marina conduciría o haría que se condujesen limpiezas ambientales de la propiedad a un nivel cónsono con su uso histórico, que protegiese la salud humana y contase con la aprobación de la EPA. Los futuros propietarios del terreno podrían expandir el nivel de limpieza para permitir los distintos usos del terreno; sin embargo, serían responsables de esta limpieza adicional como también de la coordinación con y la aprobación de las agencias regulatorias pertinentes (EPA, JCA de Puerto Rico, etc.) que se requerirán una vez hecha la transferencia como resultado de la acción de la Marina.

La Marina tendrá que proporcionar una transferencia bajo la Sección 120 de la Ley Abarcadora de Respuesta, Compensación y Responsabilidad Civil Ambiental [Comprehensive Environmental Response, Compensation, and Liability Act (CERCLA)] que garantice que se ha tomado toda acción remediativa necesaria para proteger la salud humana y el medioambiente y que el gobierno federal se hará responsable de cualquier acción remediativa adicional que se determine que sea necesaria luego de la transferencia.

Además de esto, puede haber algunos LUCs provisionales como requisitos de la autoridad de transferencia temprana (ETA) de la CERCLA, los cuales permitirían que se transfiriese la propiedad antes de terminar la limpieza. La ETA requiere, en parte, que la



Fuente: Geo-Marine, 2005; ESRI, 2004

Figura 2-2
Escenario de Re-uso en la Fase II Propuesto
Actividad Naval en Puerto Rico

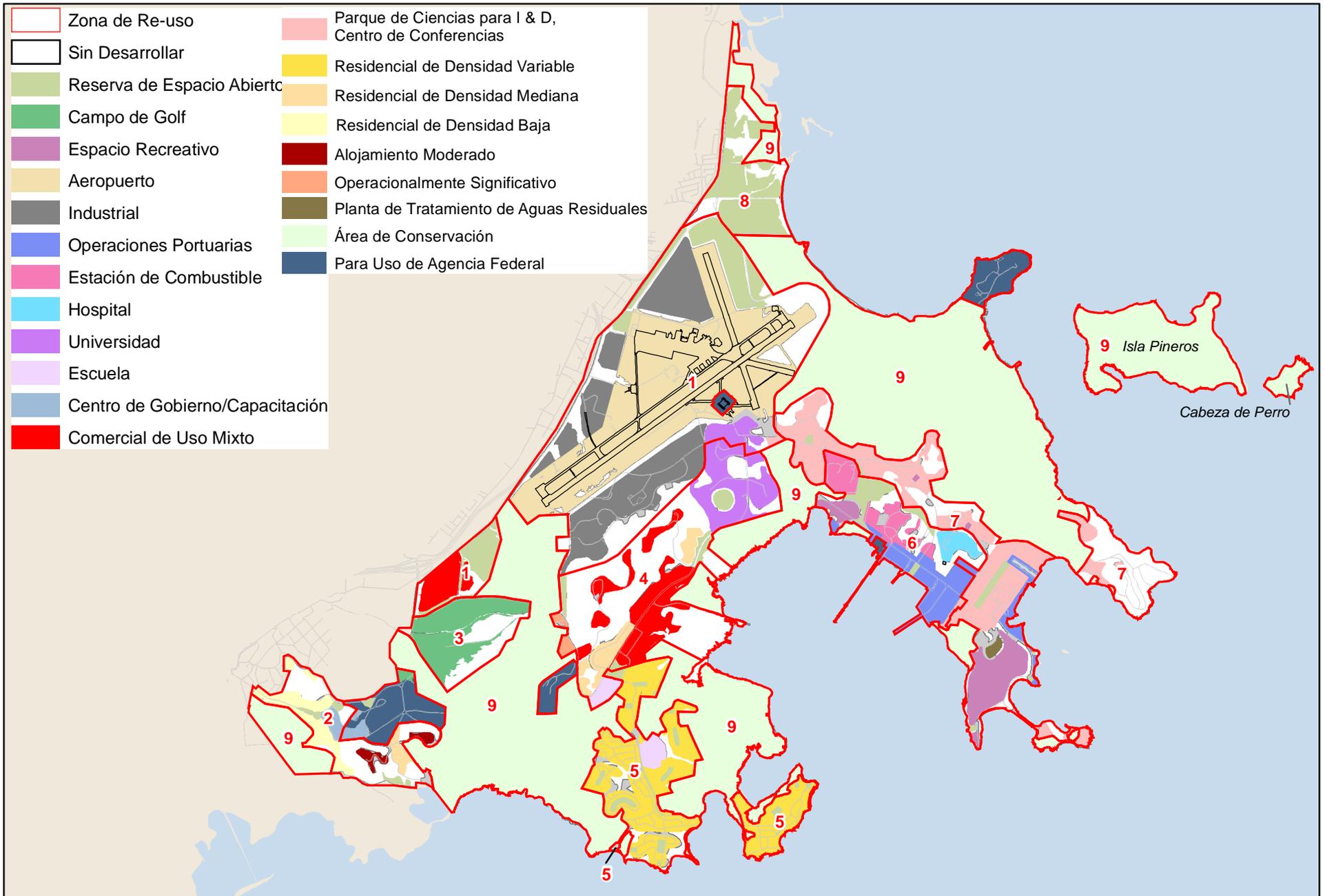
Tabla 2-2 Programa de Fases para el Plan de Re-uso Propuesto

Zona	Uso de Terrenos	Pies Cuadrados	Comentarios
Fase I (Años 1-2; i.e., 2004-2005)			
<i>Transferencia de la Propiedad mediante Transferencias de Beneficio Público y de Desarrollo Económico (PBCs y EDCs) finalizadas y el inicio del proceso de venta pública.</i>			
Fase II (Años 3-10; i.e., 2006-2013)			
1. Aeropuerto	Aeropuerto		Aviación comercial, general y carga.
	Industrial/ Manufactura/ Distribución	1,000,000	Incluye espacio para alquiler y ocupación por el propietario.
2. Bundy	Alojamiento Moderado		±400 habitaciones.
	Residencial		±300 unidades de vivienda.
	Centro de Gobierno/ Capacitación	70,000 to 120,000	
3. Campo de Golf	Campo de Golf Público		Expandir a 18 hoyos.
4. Centro del Pueblo	Uso Mixto	100,000	Durante los primeros años de la Fase II algún re-uso de los edificios existentes mientras el desarrollador formula un plan maestro para esta área; incluye re-uso de 150 nuevas unidades de vivienda en la Sub-zona 4E.
	Recinto Universitario	200,000	Ocupación de salones de clase, laboratorios y dormitorios durante la Fase II.
	Escuela Pública		Re-uso de escuela elemental existente.
5. Residencial	Residencial		±500 unidades de vivienda (UV) promediando 62 UV al año (suponiendo 50 por año durante 4 años seguidos de 75 por año).
	Escuela Privada		Re-uso de escuela intermedia/superior existente.
6. Puerto	Marina		Utilización de atracaderos existentes.
	Terminal de Lanchas, Carga Liviana y usos relacionados		Operación de terminal de lanchas por la Autoridad de Puertos.
	Hospital		
	Finca de Tanques de Combustible		Continuación de operaciones.
7. Parque de Ciencias	Investigación y Desarrollo (Parque de Ciencias)	100,000	Fase inicial de 100,000 pies cuadrados para acomodar usuarios potenciales que ya hayan expresado su interés.
		250,000	50,000 pies cuadrados adicionales por año para los Años 6 al 10.

Tabla 2-2 Programa de Fases para el Plan de Re-uso Propuesto

Zona	Uso de Terrenos	Pies Cuadrados	Comentarios
8. Entrada Norte	Espacio abierto, playa y recreación		
9. Conservación	Áreas de Conservación		
Fase III (Years 11-20; i.e., 2014-2023)			
1. Aeropuerto	Industrial/ Manufactura/ Distribución	2,500,000	163,000 pies cuadrados al año, más tres grandes usuarios a razón de 300,000 pies cuadrados cada uno.
	Carretera Comercial al Detal	200,000	Si lo permite la Administración Federal de Aviación.
4. Centro del Pueblo	Uso Mixto		±365 unidades de vivienda.
	Uso Mixto	300,000	Oficina, centro de llamadas, oficina profesional, comercio al detal.
	Recinto Universitario	400,000	Ocupación adicional de salones de clase, laboratorios y dormitorios.
5. Residencial	Residencial		±700 unidades de vivienda.
	Campo de Golf		Campo privado de 18-hoyos (opcional)
6. Puerto	Comercial Marítimo	180,000	
7. Parque de Ciencias	Investigación y Desarrollo (Parque de Ciencias)	750,000	75,000 pies cuadrados adicionales al año para los Años 11 al 20.
	Centro de Conferencias	250,000	±250 habitaciones, más instalaciones para reuniones, espacio abierto, parquet pasivo o campo de golf.
Fase IV (Years 21-34; i.e., 2024-2037)			
1. Aeropuerto	Industrial/ Manufactura/ Distribución	3,500,000	14 años a 250,000 pies cuadrados por año.
	Carretera Comercial al Detal	300,000	Si lo permite la Administración Federal de Aviación.
4. Centro del Pueblo	Uso Mixto	500,000	Oficina, centro de llamadas, oficina profesional, comercio al detal.
	Recinto Universitario	300,000	Ocupación adicional de salones de clase, laboratorios y dormitorios.
6. Puerto	Comercial Marítimo/ Pequeños Cruceros	180,000	
7. Parque de Ciencias	Investigación y Desarrollo (Parque de Ciencias)	1,250,000	Aproximadamente 100,000 pies cuadrados por año durante 13 años.

Fuente: LRA: Cooper, Robertson & Partners; Moffatt & Nichol; CB Richard Ellis Consulting, citado en *Naval Station Roosevelt Roads Reuse Plan*, preparado para la Autoridad de Desarrollo Local y el Departamento de Desarrollo Económico y Comercio, Estado Libre Asociado de Puerto Rico, 21 de septiembre de 2004.



Fuente: Geo-Marine, 2005; ESRI, 2004

Figura 2-3
Escenario de Re-uso Propuesto al Terminar la Construcción Actividad Naval en Puerto Rico

transferencia bajo la Sección 120 se difiera durante la etapa temprana de la transferencia misma, estando ésta sujeta a los derechos de ingreso y restricciones de uso hasta tanto se haya terminado el trabajo de limpieza. Una vez completado el trabajo de limpieza, se cancelarían los derechos temporales de ingreso y las restricciones de uso, instituyéndose la transferencia permanente bajo la Sección 120.

Los LUCs impuestos sobre ciertas parcelas de terreno específicas (lo cual podría limitar potencialmente las actividades de re-uso futuras más allá de las propuestas en el Plan de Re-uso) podrían implementarse contractualmente o mediante varias restricciones en las escrituras según lo permita la ley. No todas las parcelas tendrían restricciones similares y la mayoría de ellas (i.e., aquellas que se determinase que no están contaminadas y aquellas donde se haya completado la acción de limpieza para permitir el uso futuro irrestricto) se le transferirían sin restricciones en las escrituras. Finalmente habría algunas parcelas con LUCs entregadas al terminar las actividades remediativas (e.g., parcelas transferidas mediante la autoridad de transferencia temprana de la CERCLA). Otras parcelas podrán retener controles indefinidamente o hasta que los futuros propietarios instituyan acciones correctivas adicionales para poder sustentar los cambios futuros en el uso de los terrenos. Podría haber cambios adicionales en los LUCs en fechas posteriores con las correspondientes aprobaciones regulatorias, pero sería a iniciativa del nuevo propietario y sería responsabilidad del nuevo propietario subsidiarlas e implementarlas.

La alternativa preferida permitiría la disposición de la propiedad de forma esencialmente cónsona con los usos históricos. La Marina completaría sus responsabilidades de limpieza bajo las leyes y los reglamentos aplicables y concluiría otras consultas necesarias en cuanto a la acción de disposición (e.g., aquellas que requiera la Ley de Conservación Histórica Nacional [National Historic Preservation Act (NHPA)] y la Ley de Especies en Peligro de Extinción [Endangered Species Act (ESA)]). Una vez transferida la propiedad, los nuevos titulares tendrían la responsabilidad de cumplir con todas las leyes y los reglamentos aplicables a cualquier acción de desarrollo. Las obligaciones federales de la Marina concluirían en cuanto a estos reglamentos de consulta.

2.3.2 Alternativa de No Tomar Acción

Para fines de esta EA, la siguiente sería la Alternativa de No Tomar Acción: la NSRR ha sido una instalación cerrada desde el 31 de marzo de 2004 y todas las misiones de la Marina asociadas a la capacitación naval se han reubicado o clausurado. La propiedad se ha re-designado como una NAPR; no obstante, la propiedad sigue siendo un terreno del gobierno de los EE.UU. Bajo la Alternativa de No Tomar Acción, la Marina no transferiría la propiedad de la NAPR. Las agencias federales que ya han expresado un interés en hacer nuevos usos de algunas porciones de la propiedad podrían tomar o retener la titularidad de esas parcelas. La Marina retendría la titularidad del restante de la propiedad; sin embargo, esta propiedad no tendría que alcanzar misión alguna asignada, lo cual resultaría en el manejo continuo de la Marina sobre la propiedad como una instalación cerrada, en calidad de vigilante.

La implementación de la Alternativa de No Tomar Acción no sería cónsona con la Ley 108-87. Además, se desalojaría la propiedad de 8,435 acres sin un esfuerzo concertado para su re-uso y re-desarrollo. Esto no beneficiaría a la Marina en tanto que retendrían la titularidad y responsabilidad civil por la propiedad sin ésta tener un valor funcional, operativo o estratégico. Además, no beneficiaría a la comunidad local puesto que esta alternativa eliminaría cualquier posibilidad de usos viables y productivos de los terrenos. Más aún, la Alternativa de No Tomar Acción no cumpliría con los requisitos de la Ley 108-87; por lo tanto, la Alternativa de No Tomar Acción no se considera práctica o razonable y no se evalúa más allá en esta EA.